



Febrero 2019

Informe anual 2018: Conflictos de Interés y Operaciones con Partes Vinculadas

(Área de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento)



Neinor
H O M E S

**Neinor Homes, S.A.; Gobierno, Riesgo y Cumplimiento
Castellana, 20; 6ª planta; 28046 Madrid; Tel: 912 875 130**

Neinor Homes Conflictos de Interés y Operaciones con Partes Vinculadas

Tal como se prevé en la Ley de Sociedades de Capital¹ y en las normas internas², la Comisión de Auditoría y Control debe analizar, entre otras cosas, las operaciones con partes vinculadas realizadas por Neinor Homes a fin de someterlas al Consejo de Administración para su aprobación.

Antecedentes del modelo

- **La Norma sobre Conflictos de interés y Operaciones con Partes Vinculadas** fue aprobada por el Consejo de Administración el 15 de septiembre de 2015. La última modificación fue aprobada por la Comisión de Auditoría y Control el 28 de febrero de 2018 y presentada al Consejo de Administración. El procedimiento fue comunicado a la plantilla y publicado en la web corporativa.
- El **procedimiento** funciona como sigue:
 - **Canal de comunicación continuo** para operaciones con partes vinculadas y Conflictos de interés.
 - **Cada operación comunicada se analiza, registra y documenta** y es aprobada o rechazada por el área de GRC, que puede solicitar ayuda a la Dirección del Departamento Jurídico.
 - **Se comunica la aprobación a la parte afectada** a través de una autorización escrita.
 - **Las operaciones denegadas con un coste sustancial o aquellas que requieren una decisión final son sometidas a la Comisión de Auditoría y Control** con un informe ejecutivo de la operación.
 - Los registros de todos los Conflictos de interés y Operaciones con Partes Vinculadas son conservados por el **Área de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento**
 - **Comunicación anual** de los Conflictos de interés y operaciones con partes vinculadas a la **Comisión de Auditoría y Control**.
 - Envío y **recepción de una carta escrita y firmada por los miembros del consejo de administración, en la que confirman** que no están expuestos a ningún conflicto de intereses ni han participado en ninguna operación con partes vinculadas ni conocido la existencia de la misma.
 - **Análisis de la facturación recibida o realizada con empresas relacionadas** con el consejo de administración o los consejeros ejecutivos.

Informe anual 2018 (Operaciones realizadas durante 2018)

a

5 operaciones de compra de activos por **partes vinculadas a empleados o personal de Neinor.**

Comprobados los precios de mercado, no son inferiores al plan de negocio. No se modifican los precios ERP, ni se aplican descuentos sobre los precios registrados. **Operación autorizada, analizada y registrada por el Área de GRC.**

b

4 operaciones de compra de activos por **equipo externos de ventas o por partes vinculadas a la empresa del equipo externo de ventas de Neinor Homes.**

Comprobado que los precios de venta son adecuados a los de mercado. El orden establecido de selección de propiedades no ha sido respetado por la empresa del equipo de ventas. **Operación autorizada, analizada y registrada por el Área de GRC. El Área de GRC también ha proporcionado formación e instrucciones sobre procedimientos al equipo de ventas de la Sociedad.**

c

2 operaciones de **Conflictos de interés comunicadas por personal de Neinor Homes.**

Comprobados los precios de mercado, no son inferiores a los precios ERP. El Área de GRC informó al empleado de que la Sociedad tiene un contrato exclusivo de colaboración como *Service* con Kutxabank. **Analizado, comunicado y registrado por Cumplimiento.**

d

1 operación de **inversión financiera por parte del CEO en una start-up que colabora con Neinor Homes.**

La inversión financiera realizada por el CEO en "Architecture" fue irrelevante y no supone un conflicto de intereses. **Analizado, autorizado y registrado por el Área de GRC.**

e

Operaciones relacionadas con accionistas/asesores/directivos

1810 CAPITAL INVESTMENTS, S.L.U. y GLOBAL HESPERIDESS.L.U. han registrado activos por valor de 7.040M €. Los administradores de estas empresas son Consejeros de Neinor Homes. Gastos financieros, y saldo acreedor y deudor con Banco Santander y Banco Popular (véase detalle). Facturación de 13M€ por BDO y 1.016M € por MACE. **Analizado y registrado por el Área de GRC.**

f

2 **operaciones denegadas** (un de intento de compra de activos por parte de un empleado de la Alta Dirección de Neinor Homes y otra relacionada con equipo de ventas externo).

Una de las operaciones tenía un valor determinado sin acceso interior. El precio de la oferta era inferior al valor de mercado. La otra operación, relacionada con la empresa del equipo de ventas externo, pretendía la compra de 4 activos sin seguir el calendario de pagos. **Operación denegada, analizada y registrada por el Área de GRC.**

Evaluación final 2018

- **No se ha materializado ningún conflicto de intereses** ni operación relacionada con partes vinculadas.
- **No se ha sometido ninguna operación especial** a la Comisión de Auditoría y Control para su aprobación.
- **No existen riesgos importantes** en relación con los Conflictos de interés y operaciones con partes vinculadas dentro del Grupo Neinor.

¹ La norma referida es el Artículo 529 ter y el Artículo 529 quaterdecies del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

² Dichas normas internas son el Reglamento del Consejo de Administración (Artículo 5.4.xvi), el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control (Artículo 10.c) y la Norma sobre Conflictos de interés y Operaciones con Partes Vinculadas.

Neinor Homes Conflictos de interés y Operaciones con Partes Vinculadas. Detalles de 2018

(Operaciones realizadas durante 2018)

a

5 operaciones de compra de activos por partes vinculadas a empleados o personal de Neinor.

Cinco operaciones de compra realizadas por:

- La hermana de un miembro del Back Office Manager interesada en adquirir un activo de Servicing.
- Cuatro empleados: Business Analyst interesado en la compra de un activo de Servicing; Commercial Business Manager interesado en la compra de dos terrenos de Legacy en Colinas del Limonar (Málaga); Comercial interesado en la compra de un activo de Servicing; empleado de Neinor Experience interesado en la compra de un activo de nueva promoción de Limonar Homes.

En todos los casos: los precios están en el balance de contratos con ERP sin descuentos ni comisiones y el Área de GRC los ha aprobado.

b

4 operaciones de compra de activos por equipos de ventas externa o por partes vinculadas a la de empresa del equipo de ventas externo de Neinor Homes.

Cuatro operaciones de compra realizadas por el equipo de ventas externo o por partes vinculadas encargadas de ventas:

- El padre de un consejero de CASA DE LAS TORRES interesado en la compra de un local comercial de Legacy.
- El padre del CEO de CASAS DEL MEDITERRANEO interesado en la compra de un activo en el nuevo desarrollo en Mistral Homes.
- BPLAN BROKERS interesado en la compra de un local comercial de Legacy.
- INMOBILIARIA DURAN VALVERDE interesada en la compra de un activo de Servicing.

Se ha comprobado que los precios de compra son adecuados, que los precios de mercado no son inferiores a los del plan de negocio y que los precios ERP no se han modificado ni se ha aplicado ningún descuento sobre los precios registrados. El Área de GRC ha aprobado las operaciones.

c

2 operaciones relacionadas con conflictos de interés comunicadas por personal de Neinor Homes.

Dos operaciones relacionadas con conflictos de interés comunicadas por empleados:

- Un directivo de Neinor Experience comunicó el interés de un amigo suyo por comprar cuatro terrenos de Legacy en Torrelodones.

Auditoría Interna lo comunicó al equipo comercial a fin de mantener los precios al haber otra parte interesada en estos terrenos. Finalmente, la parte interesada no procedió a la compra.

- Un controller comunicó que colabora como vendedor con Banc Sabadell y es el administrador de tres empresas (Arrendamientos cinégeticos de Córdoba, SL; Portobello Food, SL y SUNP-7 en desarrollo, SL).

El Área de GRC le comunicó que no le está permitido colaborar con otras Instituciones Financieras. Neinor Homes tiene un contrato exclusivo con Kutxabank como Servicer.

d

1 operación de inversión financiera por parte del CEO en una start-up que colabora con Neinor Homes.

Esto es en referencia a una transacción de inversión financiera por parte del CEO en la start-up "Architectures", que colabora con Neinor Homes:

- El CEO de Neinor Homes realizó una inversión financiera irrelevante (25.000).

Auditoría Interna consideró que no representa un conflicto de intereses porque en el proceso de selección de esta start-up no participó el CEO; el proceso de inversión en la start-up estuvo abierto a todo el personal y la inversión financiera realizada por el CEO no fue significativa.

e

Operaciones relacionadas con accionistas /asesores/directivos

Esto es en referencia a nuestra relación y negocios con diferentes empresas relacionadas con accionistas/asesores/directivos que pueden generar un potencial conflicto de intereses.

- 1810CAPITALINVESTMENTSS.L: El administrador de la empresa es un Consejero de Neinor Homes. Las operaciones estuvieron valoradas en 4.635M €.
- GLOBALHESPERIDESS.L.: El administrador de la empresa es un Consejero de Neinor Homes. Las operaciones estuvieron valoradas en 2.405M €.
- BANCO SANTANDER: 1.054M € de gastos financieros, 34,10M € de saldo acreedor y 41.337M € de saldo deudor.
- BANCO POPULAR: 219M € de gastos financieros, 11.250M € de saldo acreedor y 45M € de saldo deudor.
- BDO: El último asesor independiente de Neinor fue Consejero de esta empresa. La cantidad facturada por BDO fue de 13M €.
- MACE: El último COO de Neinor fue el CEO de esta empresa. La cantidad facturada por MACE fue de 1.016M €.

Estas operaciones se llevaron a cabo antes de unirse al consejo y formar parte del accionariado. La operación se realizó hace dos años al precio de venta al por menor estipulado en aquel momento para el mercado.

El Área de GRC verificó el balance de precios con los registrados en el ERP, no se ha aplicado ningún descuento o ningún otro cambio en el precio registrado; no se ha generado ninguna comisión con la excepción de las ya acordadas con los agentes. Además, el Área de GRC ha verificado con BDO y MACE que se produjo una licitación, que estas empresas fueron la mejor opción y que en la decisión final no participó la parte vinculada.

f

2 operaciones denegadas

Esto es en referencia a dos operaciones denegadas en relación con potenciales Conflictos de interés:

- Un Director Territorial interesado en la compra de un activo de Servicing. El Área de GRC no la autorizó porque el precio de la oferta era inferior al de mercado. El valor fue evaluado sin acceso interno.
- PRIME INVEST (equipo de ventas externo) interesada en comprar cuatro activos de nueva promoción de Las Mesas Homes con otro calendario de pagos (6,000 € + 10% + resto al escriturar) en lugar de (6,000 € + 20% + resto al escriturar). El Área de GRC no autorizó estas operaciones porque el calendario de pagos debe ser igual al del resto de las unidades vendidas.